Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststellen Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-Omgevingsplan Nieuwe Vaart Vleuten

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Eline Slot
Kenmerk	31508958
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee, uitzondering artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening Raadgevend Referendum Gemeente Utrecht
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin een ambtshalve wijziging voor TAM-Omgevingsplan Nieuwe Vaart Vleuten.

2. Het TAM-Omgevingsplan Nieuwe Vaart Vleuten dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMNIEUWVAAVLEU-VA01 vast te stellen, dat beoogt een bouwmogelijkheid te verwijderen, waardoor er 4 bomen behouden kunnen blijven.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

De hoofddoelstelling van het TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaart Vleuten is het verwijderen van een bouwvlak op het perceel tussen Dorpsplein 1 en Nieuwe Vaart 2 uit het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten (vastgesteld op 18 juli 2019) zodat er op het perceel geen bouwmogelijkheid meer bestaat. Van de bouwmogelijkheid is nog geen gebruik gemaakt. De hoofdreden voor het verwijderen van de bouwmogelijkheid is het behouden van bomen die net buiten het bouwvlak staan. Op een alternatieve locatie op het perceel (enkele meters naar achteren) wordt een bouwmogelijkheid gecreëerd via een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit is een ander losstaand project in het kader van het plan om via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) het bouwen van 4 tot 8 woningen te faciliteren.

Context

Aanleiding

De aanleiding om de wijziging nu vast te stellen, is de aanbesteding die Gemeente Utrecht via Tenderned is gestart voor het bouwen van 4 tot 8 woningen via een CPO aan de Nieuwe Vaart Vleuten. Aan deze woningbouwontwikkeling ligt geen bouwenvelop of SPvE ten grondslag. Op grond van het geldende bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten (vastgesteld op 18 juli 2019) uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat er een bouwmogelijkheid voor deze woningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat echter de wens dat deze woningen op een andere plek op het perceel komen. Op basis van deze wens is slechts een kleine afwijking bewerkstelligd ten opzichte van wat al mocht op basis van het vastgestelde bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten. De bouwhoogte blijft gelijk, een kap is niet meer verplicht en de maximaal 8 woningen blijven mogelijk. De woningen liggen na het verwijderen van het huidige bouwvlak, iets naar achteren vanaf de Nieuwe Vaart gezien. Dit zorgt ervoor dat de vier bomen in de straat kunnen worden behouden. De iets naar achteren verplaatste rooilijn zorgt er ook voor dat het nieuwe bouwblok beter aansluit op het naastgelegen wijkbureau. Om de bomen te behouden is een nieuw bouwvlak voorzien en moet de bouwmogelijkheid die bestaat in het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten worden verwijderd.

Het ontwerp wijziging Omgevingsplan Nieuwe Vaart Vleuten heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen.

Juridische context

Wijzigen omgevingsplan

Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad het omgevingsplan van de gemeente Utrecht vast. De vaststelling moet op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet voorbereid worden met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaart Vleuten dat het omgevingsplan van de gemeente Utrecht wijzigt, heeft ter inzage gelegen van 12 juni 2025 tot en met 24 juli 2025. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Op grond van artikel 160, eerste lid, onder b, van de Gemeentewet, bereiden burgemeester en wethouders een raadsbesluit voor.
Op basis van toetsing aan de relevante criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn mer (2011/92/EU) hoeft er geen milieueffectrapportage opgesteld te worden.

Vaststellingsrapport

Het ontwerp heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.
De motivering in Hoofdstuk 5.2 (bomenparagraaf) is ambtshalve aangevuld ten opzichte van het ontwerp. Inzichtelijker is gemaakt welke exacte bomen behouden kunnen blijven door deze omgevingsplanwijziging.

TAM-omgevingsplan

Omdat onderdelen van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) nog niet goed werken, wordt voor gebiedsontwikkelingsplannen gewerkt met de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). De maatregel bestaat uit de mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen met een plan dat nog gebruik maakt van de techniek van een bestemmingsplan. Juridisch gezien is het een wijziging omgevingsplan zoals bedoeld in de Omgevingswet.

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect
Het doel van dit plan is het verwijderen van de bouwmogelijkheid aan het perceel aan de Nieuwe Vaart Vleuten zodat er op het perceel geen bouwmogelijkheid meer bestaat. Hiermee kunnen vier bomen behouden blijven. Hiermee wordt ook voorkomen dat er, wanneer de vergunning voor een BOPA is verleend, twee bouwmogelijkheden bestaan. Een bouwmogelijkheid kan namelijk niet met een vergunning worden verwijderd.

Het is niet het doel van het plan om een nieuwe bouwmogelijkheid op het perceel te creëren, dat gebeurt in een ander traject via een vergunning voor een BOPA. We creëren de nieuwe bouwmogelijkheid niet met deze omgevingsplanwijziging omdat nog niet duidelijk is hoe de ontwikkeling eruit gaat zien en welke onderzoeken er nodig zijn. Dit is pas duidelijk in een latere fase van het CPO-proces. De vergunning voor een BOPA moet wettelijk gezien op een later moment verwerkt worden in het omgevingsplan.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- 23 oktober 2020 Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2020, nummer 222 vragen van PVDD over bomenkap.
- 18 juli 2019 Vaststelling bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten, agendapunt 10.
- 30 november 2018 Raadsbrief waarin het plan voor 8 woningen aan de Nieuwe Vaart wordt genoemd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin een ambtshalve wijziging voor TAM-Omgevingsplan Nieuwe Vaart Vleuten.
Argumenten	
1.1	Het vaststellingsrapport maakt inzichtelijk welke bomen er behouden blijven.
	Door de ambtshalve wijziging van de bomenparagraaf van het vaststellingsrapport toe te voegen, is duidelijker geworden wat de gevolgen zijn van deze omgevingsplanwijziging.
Beslispunt	
2	Het TAM-Omgevingsplan Nieuwe Vaart Vleuten dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMNIEUWVAAVLEU-VA01 vast te stellen, dat beoogt een bouwmogelijkheid te verwijderen, waardoor er 4 bomen behouden kunnen blijven.
Argumenten	
2.1	Met het weghalen van het bouwvlak kunnen vier bomen behouden blijven.
	Binnen het bestaande bouwvlak staan bomen. Met de verwijdering van het bouwvlak kunnen de bomen worden gespaard. De toekomstige woningen komen op een andere locatie op het perceel. Een tweede reden voor het verwijderen van het bouwvlak is de stedenbouwkundige wens dat de woningen op een andere plek op het perceel komen. Het doel hiervan is betere aansluiting op bestaande bebouwing.
2.2	Alleen via een wijziging omgevingsplan kan het bouwvlak verwijderd worden.
	Zonder deze omgevingsplanwijziging zou de bouwmogelijkheid die nu in het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten zit blijven bestaan. De bouwmogelijkheid wordt op een andere locatie mogelijk gemaakt via een vergunning voor een BOPA. Het is niet wenselijk dat het bouwvlak blijft bestaan omdat er anders ook na de

	BOPA nog gebruik van kan worden gemaakt. Het bouwvlak kan alleen worden verwijderd met de wijziging van het omgevingsplan.
2.3	De wijziging heeft geen gevolgen voor de omvang van de verharding en het aantal woningen.
	Het plan heeft geen gevolgen voor verharding. Het gevolg voor woningbouw is dat er een bouwmogelijkheid verdwijnt. De mogelijkheid komt in het kader van het CPO-project later terug. Netto is er geen effect op het aantal woningen.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	Een van de vier bomen is in slechte conditie en kan in de toekomst mogelijk niet worden behouden.
	De kastanjeboom (1508531) is in slechte conditie. Voor de oorspronkelijke ontwikkeling kon deze boom niet behouden worden. Als deze boom toch gekapt moet worden, zal daarvoor een nieuwe kapvergunning aangevraagd moeten worden.

Financiën
De kosten van het wijzigen van het omgevingsplan worden betaald vanuit de grondexploitatie.

Vervolg
Na de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl. Daarnaast wordt van de vaststelling een mededeling gedaan op onze website utrecht.nl. De vastgestelde wijziging van het omgevingsplan kan bekeken worden op de website regels op de kaart en op de computer bij de receptie op de begane grond van het stadskantoor. Het omgevingsplan, vaststellingsbesluit en het vaststellingsrapport liggen zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)
Op 10 december 2024 heeft een informatieavond voor de omwonenden van de kavel aan de Nieuwe Vaart Vleuten plaatsgevonden. Op de avond zijn omwonenden ingelicht over de plannen om een CPO-groep nieuwe woningen te laten ontwikkelen. Er zijn 12 mensen op deze avond afgekomen. Een aantal omwonenden was blij dat de onbebouwde kavel eindelijk bebouwd gaat worden. Dit zou volgens hen kunnen bijdragen aan de sociale controle in de wijk. Er is geen concrete kritiek geleverd op het plan voor de ontwikkeling van woningen door een CPO-groep. De informatieavond heeft daarom geen aanleiding gegeven om de plannen te herzien.

Communicatie
Zie onder het kopje vervolg.

Niet referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is niet van toepassing omdat het een raadsbesluit betreft over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan (Verordening Raadgevend Referendum Gemeente Utrecht artikel 1:2 lid 2 onder f).

Bijlagen
Besluitvormig:
- Digitaal TAM-omgevingsplan 'Nieuwe Vaart Vleuten' via link naar RO publiceer
- Vaststellingsrapport TAM omgevingsplan 'Nieuwe Vaart Vleuten'

Bijlagen informatief:
- TAM-omgevingsplan 'Nieuwe Vaart Vleuten' (pdf versie, met bijlagen)